

**Sygn. akt VIII C 965/16**

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 kwietnia 2017 roku

Sąd Rejonowy w Kielcach VIII Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący SSR Anna Kluźniak

Protokolant stażysta Piotr Kukulski

po rozpoznaniu w dniu 5 kwietnia 2017 roku w Kielcach

na rozprawie

sprawy z powództwa (...)Spółka Jawna E.M W. przeciwko Skarbowi Państwa – Prezydentowi Miasta K.

o ustalenie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego

I. oddała powództwo;

II. zasądza od (...) Spółka Jawna E.M W. na rzecz Skarbu Państwa Prezydenta Miasta K. kwotę 1200 ( jeden tysiąc dwieście złotych ) tytułem kosztów procesu.

SSR Anna Kluźniak

Sygn. akt VIII C 965/16

## UZASADNIENIE

**wyroku Sądu Rejonowego w Kielcach z dnia 19 kwietnia 2017 roku.**

Pismem znak: (...)VIII. (...)2.1.296.2015 z dnia 10 grudnia 2015 roku Prezydent Miasta K., działając jako starosta wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej, wypowiedział użytkownikowi wieczystemu – W. M. i s-ka (...) Spółce Jawnej z siedzibą w K. wysokość obowiązującej dotychczas stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego z wysokości 1,5 % na 3%, przy czym wskazał, iż ustalona wg nowej stawki opłata roczna obowiązująca od dnia 1 stycznia 2016 roku wyniesie 6.531,16 zł. Zmiana ta dotyczyła opłaty z tytułu użytkowania wieczystego w gruncie stanowiącego własność Skarbu Państwa, położonego w K. przy ul. (...), oznaczonej w ewidencji gruntów (obręb 0010) jako działki nr (...) o łącznej powierzchni 0,0824 ha (k. 24).

W ustawowym terminie użytkownik wieczysty – W. M. i s-ka (...) Spółka Jawna z siedzibą w K. złożyła wniosek do samorządowego Kolegium Odwoławczego w K. o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości jest nieuzasadniona.

W uzasadnieniu wniosku podniesiono, że Prezydent Miasta K. zmienił wysokość stawki procentowej z 1,5 % na 3% powołując się na to, że nastąpiła trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości, podnosząc jednocześnie, że dla przedmiotowej nieruchomości nie został określony cel. Użytkownik wieczysty wskazał, że zgodnie z przyjętym poglądem, jeśli przy oddaniu nieruchomości w użytkowanie wieczyste nie został określony cel ustanowienia tego prawa, to stawkę procentową opłaty rocznej przyjmuje się na podstawie celu wynikającego ze sposobu korzystania z nieruchomości. Według wnoszącego, w piśmie zmieniającym wysokość stawki, organ nie wskazał, jaki był wcześniejszy

sposób korzystania z nieruchomości, kiedy nastąpiła zmiana tego sposobu i co świadczy o jej trwałości. Organ nie powołał się na żadne fakty wskazujące na tę zmianę. Podniesiono, że w piśmie podniesiono błędną łączną powierzchnię działek, a także błędnie wyliczono opłatę ostateczną (k. 7 akt SKO.GN- (...)).

Orzeczeniem z dnia 31 marca 2016 roku, znak: SKO.GN- (...) Samorządowe Kolegium Odwoławcze w K. stwierdziło, iż zmiana stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej stanowiącej własność Skarbu Państwa, położonej w K. przy ul. (...), oznaczonej w ewidencji gruntów Miasta K. jako działki nr (...) o łącznej powierzchni 0,5050 ha (obręb 0010), jest nieuzasadniona. (k. 36-34 akt SKO.GN- (...))

W dniu 11 lutego 2015 roku Skarb Państwa – Prezydent Miasta K. złożył sprzeciw od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego w K. z dnia 26 stycznia 2015 roku. W uzasadnieniu podniósł, że pismo skierowane do użytkownika wieczystego zawierające informację o aktualizacji wysokości stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego zostało sporządzone i podpisane przez osobę umocowaną do tego rodzaju czynności. Pismo to podpisała M. Ł., która jako zastępca dyrektora Wydziału Gospodarki Nieruchomościami i Geodezji Urzędu Miasta K., opierała się na zakresie działania kierowanego wydziału, który w imieniu Prezydenta Miasta K. gospodaruje zasobem nieruchomości Skarbu Państwa. M. Ł. pełni bezpośredni nadzór nad działalnością Referatu Obsługi Prawa Użytkowania Wieczystego i działa na podstawie udzielonego jej przez Prezydenta Miasta K. pełnomocnictwa z dnia 10.04.2015 roku akt notarialny Rep. A (...), obejmującego m.in. upoważnienie do składania jednoosobowo w imieniu Skarbu Państwa- Prezydenta Miasta K. oświadczeń woli w zakresie zawierania umów oddania gruntu w użytkowanie wieczyste itp. W sprzeciwie podniesiono, że błędnie wskazana łączna powierzchnia działek, których dotyczy zmiana była oczywistą omyłką pisarską. Podstawą zmiany wysokości stawki procentowej była zaś zmiana sposobu korzystania z nieruchomości. Wobec tego, że w umowie o oddaniu nieruchomości w użytkowanie wieczyste nie został określony cel, ponadto wskazano, że opłaty z tytułu użytkowania wieczystego ustalane zostaną odrębnie przez właściwy organ, dotychczas ustalona decyzją Urzędu Miejskiego w K. z dnia 23 lutego 1987 r. znak: G.VI- (...) wysokość stawki z 1,5 % powinna zostać dostosowana do obecnie obowiązujących przepisów, zgodnie z którymi stawka ta wynosi 3 % (k. 3-4)

Sprawa została przekazana według właściwości do Sądu Rejonowego w Kielcach. (k. 2)

W odpowiedzi na pozew z dnia 17 sierpnia 2016 roku pozwany Skarb Państwa – Prezydent Miasta K. wniósł o oddalenie powództwa oraz zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów procesu. W uzasadnieniu podniósł, że w piśmie zawierającym wypowiedzenie dotychczasowej stawki procentowej w sposób prawidłowy wskazano przepisy prawa, które stanowiły podstawę dokonywania zmiany stawki, trybu postępowania oraz wysokości. W chwili dokonywania wypowiedzenia istniały okoliczności faktyczne przemawiające za dokonaniem zmiany wysokości stawki procentowej. Sposób korzystania przez powoda z nieruchomości nie mieścił się w żadnym ze sposobów korzystania wymienionych w art. 72 ust. 3 pkt 1-4a ustawy o gospodarce nieruchomościami, stąd zasadne było zastosowanie stawki wynikającej z pkt 5 tego przepisu (k. 18).

Na rozprawie w dniu 9 września 2016 roku powód poparł powództwo i wniósł o uznanie, że podwyższenie stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu jest nieuzasadnione. Wskazał, że właściciel nieruchomości nie wskazał w wypowiedzeniu stawki procentowej opłaty za użytkowanie wieczyste, podstaw do wypowiedzenia wysokości tej opłaty, ponadto dokument wypowiedzenia został podpisany przez osobę, która nie miała pełnomocnictwa do dokonywania wypowiedzenia stawki opłaty rocznej. Ponadto podniósł, że w obrocie występują dwa różne dokumenty wypowiedzenia wysokości stawki opłaty rocznej, a strona powodowa otrzymała wersję z błędnie wskazaną powierzchnią działek oraz kwotą nowej opłaty rocznej. Ponadto powód podniósł, że nie nastąpiła trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości, gdyż działki oznaczonej nr (...) stanowią drogi dojazdowe, na działce (...) prowadzona jest inwestycja związana z budownictwem mieszkaniowym, ponadto działka ta została zbyta w lutym 2016 roku na rzecz spółki (...). Na działce (...) nie prowadzona jest zaś działalność gospodarcza spółki, gdyż zmieniła ona swoją siedzibę.

Pozwany wniósł o oddalenie powództwa jako nieuzasadnionego. Odnosząc się do zarzutu braku umocowania M. Ł. do podpisania pisma zawierającego wypowiedzenie stawki procentowej, pozwany podtrzymał stanowisko zawarte w

sprzeciwie od orzeczenia SKO. Wskazał, że na dzień wypowiedzenia stawki procentowej, nieruchomości składająca się z 4 działek ewidencyjnych stanowiła zorganizowaną całość przedsiębiorstwa (...). O sposobie korzystania nie decyduje przeznaczenie nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, a faktyczne wykorzystanie. Strony podtrzymały stanowiska do zakończenia rozprawy. (k. 54-56, 79-80)

### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny sprawy:**

Prawo użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w K. przy ul. (...) oznaczonej w ewidencji gruntów miasta K. jako działki nr (...) o łącznej powierzchni 0,5050 ha (obręb 0010) zostało nabyte przez Przedsiębiorstwo Państwowej (...) w K. na mocy decyzji Wojewody (...) znak: GP-VII- (...) z dnia 26.11.1992 roku. W decyzji tej nie wskazano celu, na jaki nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste. Z kolei oświadczeniem z dnia 7.09.1993 r. znak: G.II. (...) -4/170/93, Kierownik Urzędu Rejonowego dokonał aktualizacji opłaty rocznej gruntu znajdującego się w użytkowaniu wieczystym Przedsiębiorstwa Państwowego (...), przy zastosowaniu 3 % stawki opłaty rocznej. Natomiast pismem znak: (...) z dnia 8.08.1997 r. Kierownik Urzędu Rejonowego w K. skorygował wysokość opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste gruntu Skarbu Państwa położonego w K. przy ul. (...), ustalonej w oświadczeniu Kierownika z dnia 7.09.1993 r. znak: G.II. (...) -2/170/93. Przyjęto wtedy, iż stawka opłaty rocznej wynosić będzie 1,5%. W dalszych latach opłata za wieczyste użytkowanie gruntów będących w wieczystym użytkowaniu Przedsiębiorstwa (...) w K. i jego następców prawnych naliczana była przy zastosowaniu 1,5% stawki opłaty rocznej.

Na dzień wypowiedzenia dotychczasowej stawki procentowej, prawo użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości składającej się z czterech działek ewidencyjnych służyło użytkownikowi wieczystemu – W. M. i s-ka (...) Spółce Jawnej z siedzibą w K..

Okoliczność bezsporna

W piśmie z dnia 10 grudnia 2015 roku Prezydent Miasta K. jako starosta wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej zmienił wysokość stawki procentowej z 1,5% na 3%. Wskazał, że zmiana stawki nastąpiła w związku z trwałą zmianą sposobu korzystania z nieruchomości.

Dowód: pismo z dnia 10 grudnia 2015 roku (k. 24)

Od 1998 roku do marca 2016 roku przy ulicy (...) w K. strona powodowa- Spółka (...) prowadziła działalność gospodarczą polegającą na handlu materiałami budowlanymi. Spółka zatrudniała 27 osób, w tym pracowników fizycznych oraz pracowników biurowych.

Nieruchomości oznaczone numerami (...), (...), (...)i (...)stanowiły zorganizowaną gospodarczo całość i służyły do obsługi działalności gospodarczej prowadzonej przez spółkę (...). Do marca 2016 roku na tych działkach odbywał się rozładunek dostarczonych materiałów, jak i ich załadunek. Działo się to wszystko pod nadzorem zatrudnionych w firmie pracowników.

Działki (...) wchodziły w skład większego kompleksu działek, na których działalność gospodarczą prowadziła spółka (...). Na terenie tego kompleksu miało miejsce prowadzenie działalności gospodarczej, na nim swoje samochody parkowali pracownicy spółki, a także stały tam samochody firmowe. W bezpośrednim sąsiedztwie tych działek znajdowała się siedziba spółki. Na sąsiadującej z działką (...) działce znajdował się budynek wykorzystywany przez powodową spółkę jako pomieszczenie biurowe, a częściowo był on zaadaptowany na hale magazynowe. Na sąsiedniej działce o numerze (...) składowane były materiały budowlane należące do spółki (...).

Działki (...) w dacie nabycia przez powodową spółkę stanowiły utwardzone ciągi komunikacyjne zapewniające połączenie z ulicą (...). Działka (...) stanowiła wjazd od ulicy (...), a następnie zakręcała w lewo przechodząc w działkę oznaczoną numerem (...). W narożniku pomiędzy działkami (...) usytuowany został baner z informacją, gdzie znajduje się dział sprzedaży firmy (...).

Na działkach (...) oraz na części działki (...) składowane były w tym okresie materiały budowlane, która powodowa spółka oferowała do sprzedaży w ramach prowadzonej działalności gospodarczej, w tym. in. składowano tam cegłę. Na działce (...) do chwili obecnej posadowiona jest wiata, w której znajdują się materiały budowlane. Również w północnej części działki nr (...) po jej lewej stronie składowane są materiały budowlane oraz palety.

Dowody: oględziny nieruchomości (k. 82-83), dokumentacja zdjęciowa (k. 85), mapa (k. 84), zeznania w charakterze strony E. W. (k. 80-81)

W trakcie procesu zmieniono oznaczenie strony powodowej na (...) Spółka Jawna E.M. W..

Sąd ustalił powyższy stan faktyczny w oparciu o przeprowadzone w dniu 29 grudnia 2016 roku oględziny, wykonaną w ich trakcie dokumentację fotograficzną, a także na podstawie zeznań E. W.. E. W. w sposób konsekwentny i logiczny zeznawała o okolicznościach nabycia prawa wieczystego użytkowania przedmiotowych działek, sposobu wykorzystywania tej nieruchomości na przestrzeni lat. Zeznania ta nie budziły wątpliwości Sądu, tym bardziej, że relacja była spójna z wynikiem dokonanych oględzin.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo (...) Spółki Jawnej E.M. W. nie zasługiwało na uwzględnienie.

Art. 78 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (t.j.Dz. U. Z 2015 r., poz. 1774 z późn. zm.) stanowi, że właściwy organ zamierzający zaktualizować opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej powinien wypowiedzieć na piśmie wysokość dotychczasowej opłaty, do dnia 31 grudnia roku poprzedzającego, przysyłając równocześnie ofertę przyjęcia jej nowej wysokości. W wypowiedzeniu należy wskazać sposób obliczenia nowej wysokości opłaty i pouczyć użytkownika wieczystego o sposobie zakwestionowania wypowiedzenia. Do wypowiedzenia dołącza się informację o wartości nieruchomości, o której mowa w art. 77 ust. 3, oraz o miejscu, w którym można zapoznać się z operatem szacunkowym. Do doręczenia wypowiedzenia stosuje się przepisy Kodeksu postępowania administracyjnego.

W postępowaniu przed samorządowym kolegium odwoławczym, wywołanym wnioskiem wieczystego użytkownika o zbadanie zasadności aktualizacji opłaty rocznej, przewidzianym w art. 78 i 79 powołanej ustawy, kolegium bada nie tylko zasadność aktualizacji, lecz także to, czy wypowiedzenie opłaty rocznej zostało dokonane prawidłowo. Jest to niezbędne dla ustalenia, czy wypowiedzenie było skuteczne oraz czy wniosek do kolegium został złożony przez użytkownika wieczystego w terminie przewidzianym w art. 78 ust. 2 powołanej ustawy. Jeżeli w wyniku sprzeciwu, sprawa zostaje przekazana sądowi powszechnemu, kwestia ta podlega również badaniu sądu w postępowaniu przewidzianym w art. 80 ustawy o gospodarce nieruchomościami (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 24 czerwca 2010 roku, sygn. akt IV CSK 43/10).

Strona powodowa zarzuciła, że wypowiedzenie opłaty rocznej nastąpiło przez osobę nie mającą do tego umocowania. Ten pogląd podzieliło Samorządowe Kolegium Odwoławcze w swoim orzeczeniu. Nie jest to pogląd trafny.

Odnosząc się do sformułowanego przez powodów i SKO, a prowadzącemu ich zdaniem do nieskuteczności zmiany stawki procentowej zarzutu braku prawidłowego upoważnienia M. Ł. do działania w imieniu Prezydenta Miasta K. działającego jako starosta wykonującego zadania z zakresu administracji rządowej, która powołując się na swoje upoważnienie Prezydenta Miasta podpisała pismo informujące powoda o zmianie wysokości stawki procentowej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego gruntu stanowiącego własność Skarbu Państwa, wskazać należy na treść uchwały Sądu Najwyższego z dnia 10 lipca 2015 r. III CZP 40/15. Zgodnie z tą uchwałą „Starosta (prezydent miasta na prawach powiatu) wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej może udzielić pełnomocnictwa do złożenia oświadczenia o wypowiedzeniu wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa (art. 11 ust. 1 i art. 78 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, jedn. tekst: Dz.U. z 2014 r., poz. 518 ze zm.). Podobna sytuacja występuje w odniesieniu do innych zadań z zakresu administracji rządowej zleconych organom samorządu terytorialnego. Oznacza to, że prezydent miasta na prawach

powiatu będący organem reprezentującym Skarb Państwa w sprawach gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa ma uprawnienie do udzielenia pełnomocnictwa osobom wymienionym w art. 48 ust. 2 u.sam.pow. do złożenia oświadczenia o wypowiedzeniu stawki opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego tej nieruchomości, które rodzi skutki dla Skarbu Państwa. Nie ma argumentów przemawiających za koncepcją obowiązku osobistego realizowania tych zadań przez starostę lub prezydenta miasta na prawach powiatu, skoro z art. 11 i 78 u.g.n. oraz pozostałych uregulowań tej ustawy nie wynika powinność ich osobistego działania ani ograniczenie reprezentacji w zakresie ustanawiania pełnomocnika".

Jak wynika z pełnomocnictwa sporządzonego w formie aktu notarialnego udzielonego przez Prezydenta Miasta K. W. L. w dniu 10 kwietnia 2015 roku (Rep. (...)) M. Ł. jako Zastępcę Dyrektora Wydziału Gospodarki Nieruchomościami i Geodezji została upoważniona do składania jednoosobowo oświadczeń w zakresie m.in.: pkt. 10) zawierania w imieniu Skarbu Państwa umów w zakresie nabywania i zbywania nieruchomości, w tym także zamiany, oddawania gruntów w wieczyste użytkowanie oraz umów dzierżawy i użyczenia, pkt.11) składania w imieniu Skarbu Państwa oświadczeń o rozwiązaniu umów użytkowania wieczystego, pkt. 16) aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego, a w szczególności wypowiadania w imieniu Skarbu Państwa wysokości obowiązujących opłat z równoczesnym składaniem ofert przyjęcia nowych opłat za użytkowanie wieczyste oraz reprezentowanie Skarbu Państwa w postępowaniu przed Samorządowym Kolegium Odwoławczym (k. 59-61). Koniecznym stało się zatem ustalenie, czy w skład uprawnień wymienionych enumeratywnie w treści tego pełnomocnictwa wchodzi również umocowanie do zmiany dotychczasowych stawek procentowych opłat z tytułu użytkowania wieczystego.

Zgodnie z art. 72 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami opłaty z tytułu użytkowania wieczystego ustala się według stawki procentowej od ceny nieruchomości gruntowej określonej zgodnie z art. 67. Zatem dla ustalenia wysokości opłat z tytułu użytkowania wieczystego podstawowe znaczenie mają dwa elementy: 1) cena nieruchomości gruntowej i 2) stawka procentowa. Przy takim rozumieniu tego przepisu należałoby przyjąć, że ustalenie stawki procentowej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego jest niejako też elementem ustalenia ostatecznej opłaty. Zatem Prezydent Miasta udzielając M. Ł. upoważnienia do m.in. aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego (pkt 16 pełnomocnictwa) de facto udzielił jej również umocowania do zmiany dotychczas obowiązujących pomiędzy stronami stawek procentowych opłaty.

Ponadto wysokość opłaty rocznej, ustalonej za pomocą właściwej stawki procentowej, określa się w umowie (art. 73 ust. 5). Konsekwentnie zatem przyjęto, że zmiana stawki procentowej wymaga wypowiedzenia i zachowania trybu określonego przy przeprowadzaniu aktualizacji opłat rocznych w art. 78-81. Stanowi to kolejny argument dla przyjęcia, że M. Ł. była uprawniona do podpisania, a następnie skierowania w imieniu Prezydenta Miasta K. skutecznej informacji o zmianie stawki procentowej opłaty za użytkowanie wieczyste. Oświadczenie z dnia 10 grudnia 2015 roku mieści się w zakresie umocowania.

Na marginesie należy podnieść, że takie stanowisko potwierdzają również zasady logicznego rozumowania. Skoro M. Ł. została upoważniona m.in. do zawierania w imieniu Skarbu Państwa umów w zakresie oddawania gruntów w użytkowanie wieczyste (pkt 10 pełnomocnictwa) oraz składania oświadczeń o rozwiązywaniu tych umów (pkt 11 pełnomocnictwa), to tym bardziej jej umocowanie rozciąga się do ustalania stawek procentowych tych opłat, co stanowi niezbędny element każdej umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste, a następnie ewentualnych zmian tych stawek.

Kolejnym zagadnieniem z jakim Sąd musiał się zetknąć i go rozwiązać przed przejściem do merytorycznego rozpoznania sprawy, był podnoszony przez powoda zarzut nieskutecznego przedstawienia przez właściciela gruntu informacji o zmianie wysokości stawki procentowej, co miało nastąpić przed dniem 31 grudnia 2015 roku. Zdaniem (...) sp. j. W. M. i spółka w piśmie z dnia 10 grudnia 2015 roku wskazano błędnie łączną powierzchnię działek oznaczonych numerami (...) oraz błędnie wyliczono opłatę za użytkowanie wieczyste na kwotę 9.489,25 zł zamiast otrzymanej wskutek prawidłowego przemnożenia kwoty 6.531,16 zł. Ponadto jak okazało się w trakcie postępowania przed Samorządowym Kolegium Odwoławczym w rzeczywistości istnieją dwa pisma zmieniające stawkę procentową opłaty z tytułu użytkowania wieczystego dotyczącego tych samych działek należących do Skarbu Państwa

a użytkowanych przez (...) sp. j. W. M. i spółka. Pierwsze pismo oznaczone nr (...).VIII. (...).2.1.296.2015 z dnia 10 grudnia 2015 roku zmieniające wysokość stawki z 1,5% na 3% w stosunku do działek oznaczonych numerami (...) o łącznej powierzchni 0,0824 ha, przy czym ustalona wg nowej stawki opłata roczna za w/w grunt obowiązująca od 1 stycznia 2016 roku wyniosła 9.489,25 zł, które to pismo podpisane przez M. Ł. działającą z upoważnienia Prezydenta Miasta K. zostało w takiej treści doręczone powodowi w dniu 15 grudnia 2015 roku (k. 24) oraz pismo oznaczone nr GNG.(...) z dnia 10 grudnia 2015 roku zmieniające wysokość stawki z 1,5% na 3% w stosunku do działek oznaczonych numerami (...) o łącznej powierzchni 0,5050 ha, przy czym ustalona wg nowej stawki opłata roczna za w/w grunt obowiązująca od 1 stycznia 2016 roku wyniosła 6.531,17 zł, które to pismo podpisane przez M. Ł. działającą z upoważnienia Prezydenta Miasta K. zostało załączone do akt administracyjnych.

Strona pozwana z kolei broniła się przed tym zarzutem stwierdzeniem, że w rzeczywistości od samego początku chodziło o wypowiedzenie dotychczasowej stawki procentowej opłaty za użytkowanie wieczyste, tj. jej zmianę z 1,5% na 3%, zatem wskazanie błędnie wyliczonej opłaty ostatecznej oraz mylne oznaczenie powierzchni działek przy zachowaniu tożsamości ich oznaczenia i położenia nie może prowadzić do bezskuteczności tego wypowiedzenia liczonego do dnia 31 grudnia 2015 roku.

Przepis art. 73 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami stanowi, że jeżeli po oddaniu nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste nastąpi trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości, powodująca zmianę celu, na który nieruchomość została oddana, stawkę procentową opłaty rocznej zmienia się stosownie do tego celu. Przy dokonywaniu zmiany stawki procentowej stosuje się tryb postępowania określony w art. 78-81. Tryb postępowania określony w art. 78-81 dotyczy zaś aktualizacji opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste. Zgodnie z art. 78 ust. 1 tej ustawy „właściwy organ zamierzający zaktualizować opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej powinien wypowiedzieć na piśmie wysokość dotychczasowej opłaty, do dnia 31 grudnia roku poprzedzającego, przysyłając równocześnie ofertę przyjęcia jej nowej wysokości. W wypowiedzeniu należy wskazać sposób obliczenia nowej wysokości opłaty i pouczyć użytkownika wieczystego o sposobie zakwestionowania wypowiedzenia. Do wypowiedzenia dołącza się informację o wartości nieruchomości, o której mowa w art. 77 ust. 3, oraz o miejscu, w którym można zapoznać się z operatem szacunkowym. Do doręczenia wypowiedzenia stosuje się przepisy Kodeksu postępowania administracyjnego”.

Skoro ustawodawca przewidział oddzielny tryb zmiany stawki procentowej opłaty, świadczy to o tym, że można jej dokonać samodzielnie. Wpływu na skuteczność wypowiedzenia dotychczasowej stawki i zaoferowanie nowej nie ma zaś dalsze mylne wskazanie opłaty ostatecznej. Pozwany powoływał się na to, że zamierzeniem wypowiedzenia dokonanego w dniu 10 grudnia 2015 roku (doręczonego powodowi w dniu 15 grudnia 2015 roku) była zmiana stawki procentowej. Zresztą za takim rozumieniem dokonanego wypowiedzenia przemawia interpretacja treści pisma z dnia 10 grudnia 2015 roku. W petitum pisma bowiem wskazano, że zmianie ulega wysokość stawki procentowej, a w samym zaś uzasadnieniu dokonano, niejako dodatkowo przeliczenia nowej wysokości opłaty.

Również strona powodowa w piśmie z dnia 10 stycznia 2016 roku, tj. wniosku o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej jest nieuzasadniona, co stanowiło w niniejszej sprawie pozew, wskazała, że w doręczonym jej wypowiedzeniu dokonano mylnego przeliczenia opłaty ostatecznej, przy czym wskazała, że prawidłowa jest kwota 6.531,16 złotych. Podkreślić należy, że jest to kwota wynikająca z pisma znak GNG(...), które zostało wpięte do akt sprawy administracyjnej. Wobec tego uprawnionym jest stwierdzenie, że wskazanie w piśmie opłaty ostatecznej niejako nie było konieczne, gdyż jej wyliczenie jest jedynie prostym rachunkiem matematycznym o charakterze technicznym. Nie ma ono wpływu na skuteczność dokonanego wypowiedzenia stawki procentowej. Takie rozumienie jest też konsekwencją przyjęcia, że zmiana wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste, będąca wyłącznie skutkiem zmiany wartości nieruchomości, wymaga oświadczenia woli właściciela nieruchomości o aktualizacji opłaty rocznej (art. 77 i art. 78 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, Dz. U. z 2000 r. Nr 46, poz. 543 ze zm.). Przy tym aktualizacji dokonuje się z zachowaniem dotychczasowej stawki procentowej (art. 77 ust. 1 zdanie drugie). Odrębną sprawą jest zmiana tylko stawki procentowej. Oświadczenie woli właściciela nieruchomości dotyczy tutaj wyłącznie stawki (art. 73 ust. 2 w związku z art. 78 ust. 1 wspomnianej ustawy), nie obejmuje natomiast wysokości opłaty. Zmiana tej wysokości następuje niejako automatycznie, do potwierdzenia czego

wystarczy zwykła czynność materialno-techniczna (np. zawiadomienie o nowej, odpowiednio obliczonej wysokości opłaty)- (tak również: orzeczenie Samorządowego Kolegium Odwoławczego we W. 23 czerwca 2004 r. w sprawie o sygn. SKO (...)).

Zmiana stawki procentowej nie obejmuje bowiem kwestii wysokości opłaty. Oczywiście jest przy tym, iż bezpośrednim następstwem zmiany wysokości stawki procentowej będzie zmiana wysokości opłaty rocznej, do której nastąpienia nie jest jednak wymagane odrębne oświadczenie woli. Zmiana wysokości opłaty na skutek zmiany stawki procentowej następuje niejako automatycznie. Do potwierdzenia nowej wysokości opłaty wystarczająca jest zwykła czynność materialno-techniczna w postaci np. zawiadomienia o nowej wysokości opłaty. Nie jest tu wymagany żaden szczególny tryb postępowania. Od pisma informującego o nowej wysokości opłaty nie przysługuje też odwołanie. Wyliczenie wysokości opłaty jest kwestią czysto matematyczną – zmieniona wysokość opłaty rocznej jest równa iloczynowi nowej stawki procentowej i wartości nieruchomości ustalonej podczas ostatniej aktualizacji opłaty (lub pierwotnej wartości, jeśli aktualizacji nie było).

Zdaniem Sądu pismo z dnia 10 grudnia 2015 roku zawierające wypowiedzenie dotychczasowej stawki procentowej w sposób niebudzący wątpliwości identyfikowało nieruchomości, której zmiana miała dotyczyć. Na prawidłowość tej identyfikacji nie może zaś wpłynąć mylne wskazanie łącznej powierzchni działek. Skoro pismo z dnia 10 grudnia 2015 roku wskazywało, że zmianie ulega stawka procentowa opłaty z tytułu użytkowania wieczystego gruntu stanowiącego własność Skarbu Państwa, położonego w K. przy ul. (...), oznaczonego obecnie w ewidencji gruntów m. K. (obręb 0010) jako działki o nr (...), to w sposób wystarczający dokonano opisanie nieruchomości, której ta zmiana dotyczy.

Tym bardziej, że strona powodowa sama podniosła, że w piśmie wskazano błędnie łączną powierzchnię działek. Zatem z tego wynika, że nie kwestionowała tego jakich działek pismo zmieniające stawkę dotyczy i nie miała też problemu z właściwą ich identyfikacją. Samo zaś wskazanie w piśmie wartości 0,0824 ha stanowiło oczywistą omyłkę pisarską. Bowiem taką wielkość posiada jedynie działka oznaczona numerem (...). Skoro powierzchnię tą umieszczono tuż po wskazaniu działki o nr (...), świadczy to o oczywistym błędzie pisarskim.

Zgodnie z treścią art. 61 § 1 k.c. oświadczenie woli, które ma być złożone innej osobie, jest złożone z chwilą, gdy doszło do niej w taki sposób, że mogła zapoznać się z jego treścią. Skoro pismo dokonujące wypowiedzenia dotychczasowej stawki procentowej opłaty rocznej, w którym precyzyjnie oznaczono numery działek doszło do adresata- użytkownika wieczystego, w taki sposób iż zapoznał się z jego treścią, a ponadto wskutek tego złożył odwołanie do SKO, nie można twierdzić, iż adresat miał jakiegokolwiek wątpliwości jakich działek dotyczy zmiana.

Przechodząc do kolejnych rozważań natury formalnej dotyczących prawidłowości, a zatem i skuteczności dokonanego wypowiedzenia, wskazać należy ponownie na brzmienie art. 73 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, który w sprawach dotyczących zmiany stawki procentowej odsyła do odpowiedniego stosowania przepisów art. 78-81 tej ustawy regulujących tryb postępowania przy aktualizacji opłaty rocznej. Zgodnie z art. 78 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami „właściwy organ zamierzający zaktualizować opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej powinien wypowiedzieć na piśmie wysokość dotychczasowej opłaty, do dnia 31 grudnia roku poprzedzającego, przesyłając równocześnie ofertę przyjęcia jej nowej wysokości. W wypowiedzeniu należy wskazać sposób obliczenia nowej wysokości opłaty i pouczyć użytkownika wieczystego o sposobie zakwestionowania wypowiedzenia. Do wypowiedzenia dołącza się informację o wartości nieruchomości, o której mowa w art. 77 ust. 3, oraz o miejscu, w którym można zapoznać się z operatem szacunkowym. Do doręczenia wypowiedzenia stosuje się przepisy Kodeksu postępowania administracyjnego”.

Zatem wypowiedzenie dotychczasowej opłaty w istocie jest wypowiedzeniem zmieniającym umowę o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste. Musi ono spełniać określone wymagania, tj.:

- 1) musi być dokonane na piśmie,
- 2) musi być dokonane najpóźniej do 31 grudnia roku poprzedzającego,

- 3) musi zawierać ofertę przyjęcia opłaty w nowej wysokości,
- 4) musi wskazywać sposób obliczenia nowej wysokości opłat,
- 5) musi zawierać pouczenie użytkownika wieczystego o sposobie zakwestionowania wypowiedzenia.

Ponadto do wypowiedzenia dołącza się informację o wartości nieruchomości oraz o miejscu, w którym można zapoznać się z operatem szacunkowym. To dotyczy jedynie aktualizacji opłaty związanej ze zmianą wartości nieruchomości, co nie ma odzwierciedlenia w sprawie niniejszej.

Istota sporu sprowadzała się do rozstrzygnięcia czy dopuszczalne i zasadne jest dokonanie zmiany dotychczasowej stawki procentowej 1,5%. Taka stawka była stosowana wobec poprzedników prawnych powoda, w tym pierwszego użytkownika wieczystego działek (...) Przedsiębiorstwo Państwowej (...) w K., który prawo użytkowania wieczystego nabył z dniem 26 listopada 1992 roku.

Zgodnie z art. 221 powołanej ustawy o gospodarce nieruchomościami: przepisy art. 72 ust. 3 stosuje się odpowiednio do nieruchomości gruntowych oddanych w użytkowanie wieczyste przed dniem 1 stycznia 1998 r., z wyjątkiem nieruchomości, dla których stawki procentowe opłat rocznych zostały ustalone w wysokości powyżej 3%. Zmiany wysokości stawek procentowych opłat rocznych dokonują właściwe organy stosując tryb postępowania określony w art. 78-81. Zgodnie z § 3 tegoż artykułu jeżeli przy oddaniu nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste nie został określony cel, na który nieruchomość była oddana, stawkę procentową opłaty rocznej przyjmuje się stosownie do celu wynikającego ze sposobu korzystania z nieruchomości.

Zastosowana stawka procentowa 1,5% nie wynikała z przepisów poprzednio obowiązującej ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 roku o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości. Przepis art. 40 tej ustawy nie przewidywał takiej stawki. Nie przewidywał również możliwości obniżenia stawki procentowej. W art. 40 ust. 3 zdanie drugie przewidywał możliwość podwyższenia stawki, zaś w ust. 4 obniżenia opłaty za użytkowanie wieczyste w odniesieniu do gruntów zawartych w granicach wskazanych w decyzji o wpisaniu do rejestru zabytków. Zastosowanie stawki 1,5% nastąpiło wskutek korekty dokonanej pismem znak: (...)z dnia 8.08.1997 r. W piśmie tym Kierownik Urzędu Rejonowego w K. skorygował wysokość opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste gruntu Skarbu Państwa położonego w K. przy ul. (...), ustalonej w oświadczeniu Kierownika z dnia 7.09.1993 r. znak: G.II(...). Przyjęto wtedy, iż stawka opłaty rocznej wynosić będzie 1,5%. W dalszych latach opłata za wieczyste użytkowanie gruntów będących w wieczystym użytkowaniu Przedsiębiorstwa (...) w K. i jego następców prawnych naliczana była przy zastosowaniu 1,5% stawki opłaty rocznej. Pozwany Skarb Państwa sam przyznał, że nie zna przesłanek w oparciu o które taką stawkę zastosowano.

W myśl powołanego art. 221 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami uwzględniając cel wynikający ze sposobu korzystania z nieruchomości obejmującej działki o nr (...) przy ul. (...) w K., opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego powinna być ustalona z zastosowaniem stawki 3%. Nieruchomość ta nie jest bowiem wykorzystywana na żadne cele uzasadniające zastosowanie stawki niższej, co potwierdzają wyniki przeprowadzonych w sprawie oględzin, a także sporządzona w ich trakcie dokumentacja fotograficzna.

Obecnie obowiązujące przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami przewidują możliwość udzielenia bonifikaty od opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego w art. 73 ust. 3. Z przepisu tego wynika, że bonifikaty udziela się na podstawie zarządzenia wojewody albo uchwały rady lub sejmiku. W zarządzeniu wojewody albo w uchwale rady lub sejmiku określa się w szczególności warunki udzielania bonifikat i wysokość stawek procentowych. Bonifikaty te można zastosować również do nieruchomości gruntowych oddanych w użytkowanie wieczyste przed dniem 1 stycznia 1998 roku.

Brak w niniejszej sprawie podstaw do przyjęcia, że powodowi lub jego poprzednikom prawnym została udzielona bonifikata w trybie przewidzianym w obowiązujących przepisach.



Strona powodowa zarzucała, że skoro nie nastąpiła trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości, powodująca zmianę celu, na który nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste, to nie można zmienić stawki procentowej w świetle art. 73 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, a przeciwnie dwie z czterech działek stanowią drogi dojazdowe, co uzasadnia zastosowanie stawki 1%. Istotnie żadna zmiana w sposobie korzystania z nieruchomości nie nastąpiła na dzień wypowiedzenia dotychczasowej stawki procentowej, tj. na dzień 10 grudnia 2015 roku. Bez znaczenia pozostaje fakt, iż w marcu 2016 roku część działek została zbyta na rzecz podmiotu trzeciego, a na ich obszarze trwa inwestycja pod budownictwo mieszkaniowe. Wypowiedzenie stawki procentowej miało miejsce przed tym dniem. Bez znaczenia pozostaje również to jaki charakter mają przedmiotowe działki w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Istotne znaczenie ma rzeczywisty sposób korzystania z nieruchomości, a nie jej przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Do marca 2016 roku, co jednoznacznie wynika z treści zeznań jednego ze współników firmy (...) - E. W., wszystkie cztery działki tj. działka nr (...) stanowiły zorganizowaną całość służącą prowadzeniu działalności gospodarczej przez spółkę (...). Jak wskazywano powyżej, nawet te działki stanowiące drogi dojazdowe, służyły właśnie do celów działalności gospodarczej. Stanowiły część zorganizowanej całości służącej do dojazdu do zapleczy firmy. Na nich usytuowane były znaki kierujące do punktu sprzedaży materiałów, na innych działkach te materiały składowano. Brak jest podstaw do zakwalifikowania którejkolwiek ze wskazanych działek do niższej stawki.

Właściciel nieruchomości dokonał zmiany dotychczasowej stawki procentowej, nie dlatego, że nastąpiła trwała zmiana sposobu korzystania z niej, a dlatego, że chciał on dostosować wysokość stawki procentowej do aktualnie obowiązujących przepisów prawa.

W myśl art 221 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami w wypadku nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste przed dniem 1 stycznia 1998 roku można dokonać zmiany stawki procentowej w celu dostosowania jej do wysokości stawek przewidzianych w art. 72 ust. 2 i z zastosowaniem takiego trybu postępowania jaki jest przewidziany dla aktualizacji opłaty rocznej w art. 78-81 tej ustawy. Działki nr (...) zostały oddane w użytkowanie wieczyste przed 1 stycznia 1998 r. i Skarb Państwa mógł skorzystać z możliwości przewidzianej w art. 221 ust. 3 i zmienić stawkę procentową. Postępowanie pozwanego Skarbu Państwa było zatem prawidłowe, zgodne z art. 221 ust. 2, art. 72 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, a zastosowanie stawki 3 % jest zasadne z punktu widzenia celu wynikającego ze sposobu korzystania z nieruchomości.

Biorąc powyższe pod uwagę, Sąd ustalił iż w pełni zasadna okazała się zmiana dotychczasowej stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, zatem powództwo podlegało oddaleniu. Oznacza to, iż dokonane przez Prezydenta Miasta K. pismem z dnia 10 grudnia 2015 roku wypowiedzenie opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste w/w nieruchomości jest skuteczne, więc od 1 stycznia 2016 roku powoda obowiązuje nowa opłata roczna w kwocie wskazanej w tym piśmie.

Orzeczenie o kosztach procesu oparto o art. 98 § 1 k.p.c. Zgodnie z jego treścią, strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu). Ponieważ powód (...) Spółka Jawna E.M W. przegrał niniejszą sprawę, Sąd w punkcie II sentencji wyroku zasądził od niego na rzecz powoda Skarbu Państwa – Prezydenta Miasta K. kwotę 1.200 zł tytułem zwrotu kosztów procesu. Na koszty poniesione przez pozwanego złożyło się w całości wynagrodzenie dla reprezentującego pozwanego fachowego pełnomocnika w osobie radcy prawnego ustalone na podstawie § 2 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (w brzmieniu obowiązującym do dnia 27 października 2016 roku, Dz.U.2015.1804).

SSR Anna Kluźniak